

# Créditos UVAs/UVIs, análisis desde la teoría general de los contratos y desde el derecho del consumidor

---

POR MAURO F. LETURIA(\*) Y ADRIÁN E. GOCHICOA(\*\*)

**Sumario:** I. Introducción. II- Aspectos conceptuales. III.- El fundamento de la teoría general de los contratos, su evolución y la nueva realidad crediticia. IV.- Casos jurisprudenciales.- V. Reflexiones finales.- VI. Bibliografía.- VII. Legislación.- VIII. Jurisprudencia.

**Resumen:** el presente artículo tiene como finalidad el análisis conceptual de la normativa vigente, como la reflexión sobre el “problema” que implican los créditos UVAs/UVIs y el sobre endeudamiento de los consumidores/usuarios de servicios financieros. El análisis se realiza desde la evolución conceptual del fundamento de la teoría general del contrato, el principio de continuidad del vínculo jurídico y la necesidad de readecuar los términos contractuales en los contratos de crédito de larga duración. También se analizará los criterios jurisprudenciales sobre la temática.

**Palabras claves:** endeudamiento - consumidores - contratos

**UVAs / UVIs credits, analysis from the general theory of contracts and from consumer law**

**Abstract:** *the purpose of this article is the conceptual analysis of current regulations, such as the reflection on the “problem” that UVAs / UVIs credits imply and the over-indebtedness of consumers / users of financial services. The analysis is carried out from the conceptual evolution of the foundation of the general theory of*

---

(\*) Procurador, abogado y escribano. Esp. en Docencia Universitaria. Doctorando, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, (UNLP). Realizó estudios de postgrado sobre Derechos de Autor, Universidad Complutense de Madrid. Prof. en grado y posgrado, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, (UNLP). Prof. en grado, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Universidad Católica de La Plata, (UCALP). Prof. en grado de la Universidad del Este. Prof. invitado en la Universidad Complutense de Madrid. Oficial de la Justicia Federal Argentina. Becario Doctoral del Ministerio de Educación de la Nación. Secretario de Extensión y de Investigación, Facultad de Derecho de la Universidad del Este.

(\*\*) Abogado. Auxiliar Docente Contratos Modernos, Tecnicatura de Martillero y Corredor, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Nacional de La Plata, Universidad Nacional de La Plata, (UNLP).

*the contract, the principle of continuity of the legal bond and the need to readjust the contractual terms in long-term credit contracts. The jurisprudential criteria on the subject will also be analyzed.*

**Keywords:** *indebtedness - consumers - contracts*

## **I. Introducción**

No resulta novedosa la temática sobre la situación de los consumidores/usuarios de servicios financieros o del “consumidor sobre endeudado” en nuestro país. Tanto en el ámbito jurídico como en el ámbito de la sociología, se encuentra presente el análisis del endeudamiento de los consumidores en el marco de la “sociedad de consumo” o de la “sociología económica». La pertinencia de la temática se justifica en las recientes decisiones judiciales respecto a los denominados “créditos UVAs/UVIs” que se vinculan a esta temática.

La finalidad del presente trabajo es realizar algunas reflexiones y poner en relieve los criterios jurisprudenciales recientes respecto a ciertos consumidores/usuarios de servicios financieros (tomadores de créditos UVAs/UVIs), a la vez que analizar y exponer la situación fáctica que sustentan o justifican dichas decisiones judiciales, más allá del marco teórico que resulta necesario analizar. El análisis se realiza desde la evolución conceptual del fundamento de la teoría general del contrato, el principio de continuidad del vínculo jurídico y la necesidad de readecuar los términos contractuales en los contratos de crédito de larga duración.

En este sentido, se analiza la vigencia de nuevos “principios rectores” en el derecho de los contratos, específicamente en los contratos de crédito de larga duración, como es la necesidad de la continuidad del vínculo y la readecuación de los términos económicos del mismo. En este punto nos planteamos si dichos principios implican solamente la protección del acreedor frente al endeudamiento excesivo del deudor, sobre todo cuando dichos contratos se constituyen en causa de una relación de consumo.

Por un lado, cuando hablamos de “créditos UVAs/UVIs”, si bien se explicará con un mayor detalle, nos referimos a herramientas o instrumentos “financieros” que se traducen en tasas o índices por los cuales se actualizan o ajustan un crédito.

Por otro lado, sentado esto, debe referenciarse que en Argentina el régimen de defensa del consumidor y usuario se encuentra regulado en la Constitución Nacional en el artículo 42 donde se crea un sujeto de tutela preferencial: Se diseña normativamente un nuevo paradigma jurídico que es protectorio de la parte más débil de la relación de consumo, concepto el cual se abordara más profundamente. Este nuevo espacio jurídico se caracteriza por el reconocimiento de sujetos de

derecho individuales (Consumidores y usuarios) como también de sujetos de derecho colectivos (Asociaciones de consumidores y usuarios), la intervención del Estado en la regulación y protección de los derechos de los consumidores y usuarios en la relación de consumo (Las autoridades proveerán a la protección de esos derechos), y el establecimiento de una tutela preferencial de los intereses extrapatrimoniales (salud, seguridad, dignidad, libertad de elección, información y educación adecuada para el consumo) e intereses patrimoniales o económicos (referidos no solo al bien o servicio que se consume sino al patrimonio del consumidor y/o usuario) en las relaciones de consumo. Este paradigma jurídico, formalmente se complementa (por la interacción del artículo 42 y 75 inc. 12 de la Constitución Nacional) con una rama derecho común legislado por el congreso federal y aplicado por las autoridades federales o provinciales según su jurisdicción y competencia a través de la ley 24.240 y modif. (aunque dicha ley es anterior a la reforma de la Constitución) y del reciente Código Civil y Comercial, con la particularidad que confluyen normas de derecho público y privado de este régimen normativo y de otras ramas del derecho que se integran en la medida que abarquen “relaciones de consumo” (artículo 3 de ley 24.240).

En este punto, para ubicarnos, en el ámbito del derecho del consumidor/ usuario nos referiremos a los “consumidores/usuarios de servicios financieros”, esto es, personas físicas o jurídicas que contraen un crédito para adquirir y/o utilizar bienes o servicios de consumo y también aquellos cuya adquisición y/o utilización es financiada por el mismo del vendedor del bien o prestador del servicio (artículo 1 y 36 de ley 24.240, artículo 1092, 1.384 del CCiv. y Com.). Puede notarse que se trata de dos situaciones diferentes que el artículo 36 de la ley 24.240 identifica como relaciones de consumo: Las operaciones financieras para consumo y a las de crédito para el consumo.

Por último, para terminar de graficar parte de la problemática que se analizará, se dictaron los decretos 319/20 y 767/20 que establecieron el congelamiento de las cuotas de créditos hipotecarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) con vigencia entre abril de 2020 y enero de 2021. Estableciéndose en la evolución de las cuotas tras el prolongado período de congelamiento, por el decreto 767/2020 en el artículo 3º un mecanismo de convergencia con vigencia entre febrero de 2021 y julio de 2022. Fijándose también un seguimiento para identificar y atender posibles casos de vulnerabilidad que afecten a deudores hipotecarios UVA, dentro del marco establecido por el decreto 767/2020.

## II. Aspectos conceptuales

Tal como señalamos anteriormente (Leturia y Gochicoa: 2020), el régimen jurídico de defensa del consumidor y usuario supone y se aplica (Al menos en la

teoría) a los denominados “mercado de bienes y servicios”, al “mercado financiero” y al “mercado de valores”, en tanto se desarrollen en ellos una relación jurídica de consumo. Dentro de estos “mercados” aparecen las operaciones financieras para consumo y a las de crédito para el consumo, cuya contemplación se encuentra en el artículo 36 de ley 24.240. Graficando la cuestión, por un lado, los bienes y servicios son adquiridos o utilizados (consumidos) como destinatarios final mediante el pago inmediato de los mismo (Cuando se consume en forma onerosa), pero también pueden ser adquiridos o utilizados mediante el financiamiento de dicho pago, por ejemplo, mediante créditos personales (operaciones financieras para consumo) o el aplazamiento del pago del crédito (Operaciones de crédito para el consumo), en ambos casos en la ficción del mercado financiero monetario o de crédito. Por otro lado, también hablamos de un “consumidor” cuando se adquieren o utilizan como destinatario final ciertos productos bursátiles o derechos crediticios, como, por ejemplo, fondos comunes de inversión, títulos públicos, acciones, obligaciones o valores negociables en general entre otras, en este caso en la ficción del mercado de valores.

La diferencia en estos supuestos se produce en la posición del consumidor y/o usuario, ya que en el mercado financiero de crédito el usuario de los servicios financieros se constituye en deudor, mientras que en los mercados de valores o de capitales el consumidor asumiría el rol de inversor. En ambos casos el objeto es un crédito.

Centrándonos en el usuario de los servicios financieros, esto es el consumidor financiero, señalamos que es las personas físicas o jurídicas que contraen un crédito para adquirir y/o utilizar bienes o servicios de consumo y resultan ser proveedores de estos servicios financieros principalmente las entidades financieras (artículo 1, 2 y 36 de ley 24.240, artículo 1092 del CCiv. y Com.). En similar sentido los define la COMUNICACIÓN “A” 7249 del Banco Central de la República Argentina (2021)(1).

---

(1) La Comunicación “A” 7249 en la Sección 2 en el punto 2.1 define a los usuarios de servicios financieros señalando que “(...) comprende a las personas humanas y jurídicas que en beneficio propio o de su grupo familiar o social y en carácter de destinatarios finales hacen uso de los servicios ofrecidos por los sujetos obligados, como a quienes de cualquier otra manera están expuestos a una relación de consumo con tales sujetos (...)”. Específicamente señala que “(...) revisten ese carácter las personas humanas y las personas jurídicas que no adquieran o utilicen productos o servicios financieros ofrecidos por los sujetos obligados para ser incorporados a su actividad comercial (...)” y también aquellos que sean “(...) deudores de créditos cedidos por las entidades financieras comprendidas en la Ley de Entidades Financieras, independientemente de que hayan o no sido notificados fehacientemente de la transferencia de su obligación, así como los deudores de créditos adquiridos por entidades financieras por cesión (...)”.

Debe tenerse en consideración además, la recientemente Resolución 139/2020 dictada por la Secretaría de Comercio Interior del Ministerio de Desarrollo de la Nación que en su artículo 1 define a los consumidores hipervulnerables como “aquellos consumidores que sean personas humanas y que se encuentren en otras situaciones de vulnerabilidad en razón de su edad, género, estado físico o mental, o por circunstancias sociales, económicas, étnicas y/o culturales, que provoquen especiales dificultades para ejercer con plenitud sus derechos como consumidores (...)”.

Respecto a los proveedores de estos servicios financieros, la Comunicación “A” 7249 del Banco Central de la República Argentina (2021) señala como tales a las entidades financieras (ley 21.526), los operadores de cambio (por las operaciones comprendidas en las normas sobre “exterior y cambios”), los fiduciarios de fideicomisos acreedores de créditos cedidos por entidades financieras y las empresas no financieras emisoras de tarjetas de crédito y/o compra, excepto por las operaciones no comprendidas en la Ley de Tarjetas de Crédito.

Volviendo al objeto de la relación de consumo, en este caso como se indicó es el crédito como producto o servicio financiero siendo su causa una operación contractual principalmente. Es aquí donde resulta necesario explicar que se entiende por los “créditos UVAs/UVIs”.

En 2016 la ley 27.271 de Sistema para el Fomento de la Inversión en Vivienda crea los UVIs para instrumentos de ahorro, préstamo e inversión (artículo 1). Dentro de estos instrumentos se encuentran a) Depósitos en caja de ahorro UVIs, b) Certificados de depósito a plazo fijo; c) Préstamos Hipotecarios; d) Títulos valores UVIs, con o sin oferta pública (art. 2). Se trata de un valor representativo, así el capital de estos instrumentos se expresará en UVIs (artículo 5) pero solo podrán captarse y liquidarse, desembolsarse y cancelarse, suscribirse y rescatarse respectivamente, en pesos (artículo 3). El valor inicial en pesos de la UVI es determinado por el BCRA, utilizando como referencia la milésima parte del valor promedio del metro cuadrado construido con destino a vivienda en la República Argentina, de forma tal que 1.000 UVIs serán equivalentes a un metro cuadrado (artículo 6), siendo actualizado mensualmente a través del índice del costo de la construcción para el Gran Buenos Aires que publica el INDEC. El importe de capital al momento de pago se determina en un monto equivalente en pesos según el valor de la UVI a esa fecha. Además, los instrumentos denominados en UVIs podrán llevar intereses a una tasa fija o variable, pagadera en períodos o al vencimiento, calculados sobre las UVIs representativas del total del capital adeudado a la fecha de realizarse el pago de los intereses (artículo 6).

Se prevé la posibilidad de dar a los tomadores de préstamos para la vivienda UVIs la opción de extender el número de cuotas originalmente previstas cuando el

importe de la cuota a pagar supere en un diez por ciento (10%) el valor de la cuota que hubiere resultado de haberse aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación de Salarios (CVS), desde su desembolso. Ante la solicitud expresa del ejercicio de la opción, la entidad financiera deberá extender el plazo originalmente previsto para el préstamo, observando que, en dicha extensión de plazos, la cuota no supere el treinta por ciento (30%) de los ingresos computables (artículo 7).

Se aclara que estos instrumentos se encuentran exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7º y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias, y de lo establecido en el artículo 766 del Código Civil y Comercial de la Nación (artículo 21), esto es al principio de nominalidad que rige para las obligaciones de dar sumas de dinero. Como así también dicha ley modifica el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación estableciendo que los efectos del registro de la hipoteca se conservan por el término de treinta y cinco (35) años, si antes no se renueva (artículo 27).

Los UVAs fueron creados en 2016 por el BCRA como una Unidad de Valor Adquisitivo (UVA), esto es como un instrumento de reserva de valor. La finalidad, al igual que el instrumento anterior era la de fomentar los créditos, más específicamente el crédito hipotecario. En forma similar que los UVIs la tasa de interés es fija siendo el capital un valor, expresado en UVAs.

El BCRA estableció mediante las Comunicaciones “A” 5945 y “A” 6069, sus modificatorias y complementarias, las Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia “CER” - Ley Nº 25.827 (UVA). Por lo cual los créditos pueden estar expresados en Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER” - Ley 25.827 (“UVA”) o Unidades de Vivienda actualizables por “ICC” - Ley 27.271 (“UVI”), según corresponda.

La principal diferencia radica en la forma en que se actualizan: Los créditos UVAs se actualizan a través del CER, esto es por el índice de precios al consumidor que publica el INDEC (IPC, conf. Resolución 203/2016 del Ministerio de Economía de la Nación), mientras que los UVIs se actualizan por el índice del costo de la construcción para el Gran Buenos Aires que publica el INDEC.

Ahora bien, desde lo contractual debe señalarse que los denominados créditos UVAs como los UVIs tienen como negocio base un contrato de mutuo (artículo 1.525 del CCiv. y Com.), más específicamente al intervenir una entidad bancaria y el objeto del contrato ser dinero, la figura contractual es la del préstamo bancario (artículo 1408 del CCiv. y Com.)<sup>(2)</sup>. Debe señalarse que, además de la

---

(2) Artículo 1408 del Código Civil y Comercial: Préstamo bancario. El préstamo bancario es el contrato por el cual el banco se compromete a entregar una suma de dinero obligándose el presta-

regulación del CCiv. y Com. (sobre contratos bancarios y respecto a los Consumidores y Usuarios), la ley 24.240 y modif., resulta aplicable la normativa sobre entidades financieras, la referenciada ley 27.271 y la regulación que el Banco Central de la República Argentina disponga, entre ellas las Comunicaciones “A” 5945 y “A” 6069, sus modificatorias y complementarias. Estas últimas que autorizan, en lo que a nosotros nos interesa, los créditos hipotecarios y prendarios “UVIs y UVAs”, esto es préstamos bancarios expresados en estas “unidades de Valor” garantizados con una hipoteca sobre el inmueble o con una prenda sobre el automotor a adquirir por el prestatario (consumidor/usuario).

Nobleza obliga mencionar que con la sanción del CCiv. y Com. se incorporan expresamente en el artículo 772 las denominadas “deudas de valor” en donde el monto resultante debe referirse al valor real al momento que corresponda tomar en cuenta para la evaluación de la deuda. Una vez que el valor es cuantificado en dinero se aplican las disposiciones de las obligaciones de dar sumas de dinero. Los denominados “créditos UVAs/UVIs” resultan conceptualmente deudas de valor.

Por último, someramente haremos referencia al fundamento de la teoría general del contrato a efectos de enmarcar las medidas adoptadas jurisprudencialmente.

La conceptualización y fundamento de la teoría general del contrato se asienta en el principio de la autonomía de la voluntad. Este parte de dos postulados clásicos en esta materia: en primer lugar, la igualdad jurídica de las partes, y luego, la libertad jurídica de ellas.

La igualdad jurídica se debe relacionar con la igualdad entendida en el sentido de lo establecido en el artículo 16 de nuestra Constitución Nacional. Así todos los habitantes son iguales ante la ley; la libertad jurídica se concibe como libertad para contratar o para decidir no contratar. En el campo contractual, los postulados clásicos se manifiestan de manera formal: Respecto a la libertad jurídica, abarca la posibilidad jurídica de elegir contratar o no contratar, elegir con quien contratar (Autodeterminación), y en qué términos contratar, esto es el contenido del mismo (Autorregulación). Respecto a la igualdad, en su concepción clásica se la plantea en términos jurídicos o formales lo que implica que el ordenamiento jurídico reconoce a todos los ciudadanos sin distinciones la posibilidad jurídica de contratar y en qué términos hacerlo.

El principio de autonomía de la voluntad ha sido definido por Spota como aquel principio que confiere a la voluntad jurídica la atribución de crear negocios jurídicos sin ultrapasar el ordenamiento coactivo, brindándoles su contenido y su

---

tario a su devolución y al pago de los intereses en la moneda de la misma especie, conforme con lo pactado.

eficacia jurígena. Normativamente este principio encuentra su reconocimiento en los artículos 958, 959 y 960 del Código Civil y Comercial, señalándose que las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido “todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes (...). Los jueces no tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de una de las partes cuando lo autoriza la ley, o de oficio cuando se afecta, de modo manifiesto, el orden público (...)”.

Interesa resaltar en este punto el efecto vinculante (u obligatorio) de los contratos. En el devenir histórico, se evoluciona de la antigua máxima romana “Pacta sunt servanda” consagrada en el artículo 1197 del Código de Vélez Sarsfield a la atenuación de dicho efecto y la posibilidad de modificar el contenido contractual en nuestros tiempos, conforme veremos.

Históricamente se ha sustentado en diferentes valores o principios como consecuencia de la construcción histórica de nuestro derecho. Desde fundamentos religiosos o morales como la fe o la creencia y confianza en la palabra empeñada, la categorización de norma jurídica individual del contrato por el ordenamiento jurídico, hasta la autonomía de la voluntad y su fuerza normativa en el liberalismo clásico.

En el Estado moderno puede entenderse que son la necesidad de certeza o la seguridad como valor jurídico en el ámbito de las relaciones de producción, intercambio y distribución de bienes y servicios regulados por el derecho civil patrimonial lo que sustentan este efecto vinculante. Es el Estado, a través del ordenamiento jurídico quien garantiza este valor mediante la existencia de medios compulsivos de cumplimiento (artículo 730 CCiv. y Com.) como consecuencia o respaldo del poder creador que las personas detentan para regular sus relaciones con los demás y con los bienes.

La certeza y seguridad jurídica, hoy, como valor respaldatorio de las relaciones de producción, intercambio y distribución de bienes y servicios que se realizan a través de los diferentes contratos, lo constituyen como un instrumento para alcanzar esos fines. Como tal el ordenamiento jurídico reconoce a las personas como seres sociales un ámbito o espacio donde su voluntad privada o personal es soberana de sus propios vínculos o relaciones entre sí, pero resulta ser jurídica en cuanto se ve reforzada por la posibilidad de utilizar los mecanismos por los que se canaliza el monopolio de la fuerza que el Estado detenta. Además, como instrumento el contrato en miras de dotar al mismo de certeza y seguridad, es limitado e integrado por la interacción de la voluntad de las partes con normas imperativas y supletorias.



### **III. El fundamento de la teoría general de los contratos, su evolución y la nueva realidad crediticia**

En las sociedades o comunidades modernas la producción, distribución y asignación, intercambio y consumo de bienes y servicios se asienta principalmente en la idea del mercado como ámbito para su desarrollo. El derecho de los contratos tal como lo conocemos modernamente, se refiere a la regulación jurídica que el Estado realiza para el ordenamiento de las relaciones sociales referidas a la producción, circulación o distribución y consumo de bienes, servicios y riquezas en general (3). Esta regulación implica un ordenamiento jurídico que en el ámbito de las relaciones económicas reconoce a los individuos autonomía para darse sus propias reglas respecto a un patrimonio propio que se presupone normativamente, y de esta manera permitir esa producción, circulación y consumo de bienes y servicios.

Esa autonomía está referida a su voluntad y se traduce en un principio imperante en este ordenamiento por el cual se reconoce a los individuos un poder creador y autodeterminante del contenido normativo sobre sus relaciones sociales y económicas, como se conceptualizó anteriormente. Los contratos al suponer su existencia la concurrencia de los elementos esenciales produce los efectos jurídicos generales o comunes a todos los contratos como son la obligatoriedad o el efecto vinculante y el efecto relativo de los contratos.

En los postulados clásicos de la teoría general de los contratos receptados en el Código Civil histórico de Vélez, este efecto vinculante de los contratos era considerado casi en términos absolutos: Vélez manifestaba su postura acorde al liberalismo e individualismo imperante a propósito del vicio de la lesión gravísima en la nota al artículo 943 del Cód. Civ. derogado y sobre las atribuciones del derecho de dominio en la nota al artículo 2513 del citado Código, permitiéndose la intervención judicial a efectos de garantizar la legalidad y orden público solamente (4).

---

(3) Alberdi en su obra "Sistema económico y rentístico de la confederación argentina según su constitución de 1853" señala que (...) la Constitución ha consagrado el principio de la libertad económica, por ser tradición política de la revolución de mayo de 1810 contra la dominación española, que hizo de esa libertad el motivo principal de guerra contra el sistema colonial o prohibitivo (...). En lo que se refiere hoy al derecho civil patrimonial, señala que (...) como garantía de la Constitución, tiene su grande y extensa organización en el derecho civil, que casi tiene por único objeto reglar la adquisición, conservación y transmisión de la propiedad o, como en él se dice, de las cosas o bienes. Como derecho orgánico de la Constitución, el derecho civil debe ser estrictamente ajustado a las miras de la Constitución en la parte económica, que es la que aquí nos ocupa. De otro modo el derecho civil puede ser un medio de alterar el derecho constitucional en sus garantías protectoras de la riqueza (...).

(4) La parte pertinente de la nota al artículo 943 del Cód. Civ. señala que (...) dejaríamos de ser responsables de nuestras acciones, si la ley nos permitiera enmendar todos nuestros errores, o todas

En este punto debe señalarse la atenuación producida, como un proceso histórico claramente, en cuanto a los fundamentos de la teoría general de los contratos como en cuanto a sus efectos:

En cuanto a la igualdad concebida en términos formales se ve disminuida por la existencia de una desigualdad material o fáctica como sucede en las relaciones jurídicas reguladas por el ordenamiento jurídico laboral y el régimen de defensa del consumidor (artículo 14 bis y artículo 42 de la Constitución Nacional de la República Argentina respectivamente). Modernamente se reconoce que la igualdad formal o jurídica que supone este postulado difiere de las situaciones fácticas de los contratantes, en cuanto la relación social que constituye el sustrato de las relaciones jurídicas en ciertos casos se produce en un plano de desigualdad real, manifestándose contractualmente por una situación de hipo suficiencia negocial.

En cuanto a la libertad, siendo sus manifestaciones como se señaló la libertad de contratar y la libertad contractual, puede verse limitadas en la forma de contratar cuando no pueda negociarse el contenido del contrato, así en las contrataciones por adhesión o cláusulas predispuestas. Esta atenuación puede producirse tanto en el ámbito civil y comercial como en el ámbito laboral y consumeril, donde la desigualdad real se manifiesta en la forma de contratar o tratativas contractuales permitiendo distinguir entre los contratos celebrados en forma discrecional por oposición contrato celebrados por adhesión.

En estos supuestos donde la igualdad como la libertad se ven limitadas el ordenamiento jurídico (con la particularidad de cada sector normativo) reacciona regulando y/o interviniendo en la relación contractual. Esta regulación supone una intervención indirecta del Estado en el contrato, sobre la base de reconocer que una de las partes se encuentra en una situación de superioridad fáctica por sobre la otra, por lo cual la reacción jurídica (Regulación) es de naturaleza protectoria respecto de la parte más débil tratando de equilibrar la situación de las partes y limitando las consecuencias dañosas de la misma, mediante diferentes instrumentos como por ejemplo nulidades de cláusulas contractuales e integración contractual, irrenunciabilidad de derechos, resarcimientos agravados de daños, entre otras, que en última instancia se tiñen del concepto del orden público.

En cuanto al efecto vinculante de los contratos la visión casi absoluta señalada se fue atenuando jurisprudencial y legislativamente, principalmente por modificaciones legislativas como la producida por la ley 17.711, como por legislación de emergencia, dentro de las cuales se permitió un control judicial en los

---

nuestras imprudencias (...) La parte pertinente de la nota al artículo 2.513 del Cód. Civ. señala que es (...) preciso reconocer que siendo la propiedad absoluta, confiere el derecho de destruir la cosa. Toda restricción preventiva tendría más peligros que ventajas (...).

contratos como los supuestos de ejercicio irregular de derechos, o el vicio de la lesión subjetiva-objetiva.

En la actualidad conforme a lo regulado en el CCiv. y Com. el contrato puede modificarse como también dejarse sin efecto tanto por acuerdo de las mismas partes (artículo 957 y 959 del CCiv. y Com.) como por la intervención de los jueces. Este último supuesto se encuentra regulado en el artículo 960 del CCiv. y Com. el cual señala como regla que los jueces carecen de facultades para modificar un contrato, pero excepcionalmente puede modificarse a petición de parte o de oficio. Dentro del primer supuesto se contempla la posibilidad de que a petición de parte se modifique o extinga el contrato en el supuesto de lesión (artículo 332 CCiv. y Com.), por frustración de la finalidad (artículo 1090) por la teoría de la imprevisión (artículo 1091 del CCiv. y Com.), habilitándose que los jueces puedan intervenir en el contrato cuando esta afecta manifiestamente el orden público. En los contratos de larga duración se prevé que previo a la solicitud de rescisión de una de las partes se debe dar a la otra la oportunidad razonable de renegociar el contrato de buena fe (artículo 1011).

Un caso particular son los supuestos de contrataciones por adhesión a cláusulas predispuestas y las cláusulas abusivas donde tanto en los contratos discrecionales (artículo 988 y 989 del CCiv. y Com.) como en los contratos de consumo (artículo 37, 38 de ley 24.240 y 1.122 del CCiv. y Com.) están sujetas al control judicial previéndose la nulidad parcial e integración del contrato, aunque en parte dicho control se diluye a poco que se ve como se limita para el caso de las cláusulas abusivas (artículo 1.121 del CCiv. y Com.). En las operaciones financieras para consumo y en las operaciones de crédito para el consumo, el artículo 36 de la ley 24.240 establece los requisitos que deben contener el contrato de consumo o su instrumentación bajo sanción de nulidad previéndose que el juez al declarar la nulidad parcial del contrato simultáneamente lo integrará si ello fuera necesario. Dicho artículo específicamente requiere que se consigne la tasa de interés efectivo anual, el costo financiero total, el sistema de amortización del capital y cancelación de los intereses, como la cantidad, periodicidad y monto de los pagos a realizar. Requisitos que difícilmente se cumplen en estos tipos de créditos.

Por último, además de distinguir la modificación y extinción de los contratos según proceda de la voluntad concurrente de las partes o bien por intervención judicial, y dentro de esta según sea a petición de las partes o de oficio, puede distinguirse según en qué consiste esa facultad. Así existen facultades para corregir el contrato como los supuestos de abuso del derecho (artículo 10 CCiv. y Com.), vicio de lesión (artículo 332 CCiv. y Com.), limitar intereses (artículo 771 CCiv. y Com.), controlar cláusulas penales (artículo 794 del CCiv. y Com.), reajuste en supuesto de imprevisión (artículo. 1091), entre otras. Facultades para integrar el contrato

como en los supuestos de intereses compensatorios (artículo. 767), cláusulas abusivas (artículo 989 CCiv. y Com. y 37 de la ley 24.240), fijación del precio en la compraventa y contrato de obra (artículo 1134 y 1255 del CCiv. y Com.). Facultades para declarar la nulidad parcial o total del contrato como supuestos de cláusulas abusivas (artículo 989 CCiv. y Com. y 37 de la ley 24.240), o por violar el orden público (artículo 12, 386, 1000 a 1002 y conc. del CCiv. y Com.).

La explicación hasta aquí dada, desde lo normativo, resulta útil para entender que la estructura jurídica se adecua (o bien surgen nuevas) conforme la sociedad desarrolla nuevas relaciones sociales o modifica las existentes.

En este sentido la negociación o re negociación contractual (ya sea que tenga su origen en la voluntad de las partes o por una decisión judicial) y la posibilidad de integración contractual judicial en los supuestos contemplados están siempre dentro de las opciones existentes.

Remarcamos este aspecto por que debe entenderse que existe una nueva realidad normativa, y en específico crediticia.

Con la sanción 23.928 y sus modificaciones al Código de Vélez se adoptó el principio nominalista en materia de obligaciones de dar sumas de dinero, de tal manera que el deudor de una obligación de dar sumas de dinero cumple dicha obligación entregando la cantidad nominalmente expresa (con más sus intereses sean moratorios, resarcitorio o punitivos). En igual sentido se establece dicho principio en el CCiv. y Com. en el artículo 766. Este principio excluye la utilización convencional o la aplicación judicial de la actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas (artículo 7 y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias).

En la actualidad existen en el ámbito contractual un sistema normativo que permite la re potenciación de las deudas directa o indirectamente: por un lado, como se indicó en el CCiv. y Com. se contempla la posibilidad de constituir obligaciones de valor (artículo 772), por otro lado, se establecieron excepciones a este principio nominalista por ejemplo en el contrato de locación de inmuebles (artículo 14 de ley 27.551) y como se señaló en los instrumentos de ahorro, préstamo e inversión UVIs (artículo 21 de la ley 27.271).

Estamos frente a la posibilidad normativa de crear contratos de larga duración que contemplan deudas de valor (Como los créditos UVIs/UVAs) o prevén ajustes de deudas de dinero exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7 y 10 de la ley 23.928 y el artículo 766 del CCiv. y Com. Esta posibilidad normativa contempla a los contratos de préstamos hipotecarios y/o prendarios UVAs/UVIs.

Ahora bien, vinculado con la explicación respecto al fundamento formal del derecho de los contratos tal como lo conocemos modernamente (La regulación jurídica que el Estado realiza para el ordenamiento de las relaciones sociales referidas a la producción, circulación o distribución y consumo de bienes, servicios y riquezas en general), el intercambio de bienes y servicios como también su consumo son considerados como un elemento sociabilizador en cuanto justifica la formación de las primeras comunidades modernas fuera de todo fundamento familiar o de parentesco.

Podría agregarse que en el desarrollo de esa base de lo “social”, de la construcción de las relaciones sociales, coexisten o a veces excluyen a otras relaciones sociales como las referidas a la producción de bienes de servicios, relaciones sociales laborales (Apropiación del trabajo ajeno), relaciones sociales de consumo de esos bienes y servicios, como así también las referidas a las que surgen del desarrollo y aplicación de la tecnología tanto a la producción de bienes y servicios como a la vida cotidiana. La centralidad que toman o que se les da, en un determinado momento histórico, a las mismas permite caracterizar o hablar de una sociedad industrial, sociedad asalariada, sociedad de consumo y modernamente, sociedad de redes (Castel Robert: 2010; Manuel Castells: 2000).

Lo que caracteriza a las relaciones sociales de consumo es la desigualdad estructural que se presenta en la misma, en cuanto quien es parte y/o se encuentra expuesto a una relación de consumo es la parte débil de dicha relación. Por su parte lo que caracteriza principalmente a la sociedad de consumo es que lo principal es consumir (en todas las acepciones de dicha palabra), de tal manera que la sociedad en sí se estructura y organiza con base en el consumo de bienes y servicios. Las necesidades y sus satisfacciones, el estatus social y hasta la realización personal están vinculados hoy al consumo (Zygmunt Bauman: 2000).

Ahora bien, hace un tiempo que se comienza a plantear que “el endeudamiento es una de las fuentes principales de la cuestión social contemporánea” sobre esta base de desigualdad estructural que caracteriza a la sociedad actual. Así se plantea la conexión entre el Estado, el mercado financiero (de crédito) y el consumo de las familias mediante el dinero proveniente de programas sociales o asignaciones de la seguridad social en las clases sociales populares (Zygmunt Bauman: 2000; Ariel Wilkis: 2017; Ariel Wilkis: 2014; Zelizer: 2011; Ariel Wilkis: 2018). Lo cierto es que el Estado directa o indirectamente influye y determina el denominado “mercado de crédito”, ya sea a través de políticas públicas directas de crédito como fueron en su origen el Plan ProCreAr (Financiado a través del Fondo de Garantía de Sustentabilidad de la ANSES, donde los créditos hipotecarios tenían tasas subsidiadas para las familias adjudicatarias) o bien creando las condiciones para su funcionamiento a través de ciertos instrumentos jurídicos como fueron

las tasas UVIs/UVAs. Se insiste la problemática no es nueva ni se limita a esto, así desde lo formal y normativo se tolera en algunos casos un duplicamiento de la deuda original mediante la emisión de pagarés para “garantizar” créditos tomados mientras se cumplan los recaudos del artículo 36 de la ley 24.240.

No solo debe ponerse el asentó en el consumidor sobre endeudado y su situación respecto a su solvencia, sino también en los instrumentos jurídicos que se crean y regulan en una sociedad donde el crédito es cada vez más necesario para el consumo. Instrumentos jurídicos que solo parecen tener como finalidad la protección del acreedor. En esta nueva realidad y su relación con los contratos de larga duración, la atenuación del efecto vinculante de los contratos frente a la necesidad de la continuidad del vínculo y la readecuación de los términos económicos del mismo surgen como una evolución natural de la teoría general de los contratos.

La pregunta que surge es ¿para qué la continuidad del vínculo y la readecuación de los términos económicos de estos contratos? Lejos de protegerse al deudor y contemplarse su situación particular social y patrimonial, más en los casos de un consumidor/usuario de servicios financieros, desde lo formal y normativo se protege el capital financiero, esto es al acreedor y su patrimonio. En estos términos, si la readecuación de los términos económicos de estos contratos se limita solamente al reacomodamiento del pago de las cuotas mientras el capital adeudado se sigue actualizando conforme a la inflación, esa resulta ser la conclusión final.

Con cierta licencia académica podría entenderse que si bien es cierto que el tomador de un crédito hipotecario UVAs resulta ser propietario del inmueble y no locatario u inquilino, no es menos cierto que la continuidad del vínculo y la readecuación de los términos económicos del mismo implicaría solamente que los Bancos se transformen en una suerte de nuevos “locadores”, recibiendo la amortización y pago de su capital durante un periodo prolongado de tiempo, siempre siendo actualizable conforme la inflación (ajuste por coeficiente CER).

Las tasas UVAs y UVIs nacieron con un valor de \$14,05 en marzo de 2016 y al 11/02/2022 su valor es de \$101,89 y 101,91 respectivamente. Esto es un incremento de más de 600% en casi 6 años. De tal manera que quien tomo un crédito de 100.000 UVAs de \$1.405.000 hoy debería \$10.189.000 por la misma cantidad de UVAs, a los que debería descontarse las cuotas abonadas, claro. Desde lo económico se podrá objetar que en marzo del 2016 el valor del dólar oficial era de \$ 15.95 y hoy cotiza a \$111.25, manteniendo una proporción similar de incremento teniendo en cuenta que los inmuebles en Argentina se valorizan en dólares. Lo cierto es que las cuotas se pagan en moneda nacional y los salarios no siguieron necesariamente esa proporción de aumento. Tan así es que para los UVIs la Ley 27.271 previo la posibilidad de dar a los tomadores de préstamos para la vivienda la opción de extender el

número de cuotas originalmente previstas cuando el importe de la cuota a pagar supere en un diez por ciento (10%) el valor de la cuota que hubiere resultado de haberse aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación de Salarios (CVS), desde su desembolso observando que en dicha extensión de plazos, la cuota no supere el treinta por ciento (30%) de los ingresos computables (artículo 7). Podrá objetarse también la escasa morosidad en el cumplimiento de estos créditos, la respuesta será la de débitos automáticos y financiación mediante otros medios como créditos personales y tarjeta de créditos.

No es objeto del presente expresarnos sobre cuestiones económicas, el razonamiento que antecede es a efectos de graficar el punto que la normativa o estructura jurídica solo protege al capital, esto es al prestamista.

Volviendo a lo jurídico, se ha legislado en forma particular ante la crisis actual en la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva, en el marco de la Emergencia Pública, ley 27.541, en su artículo 60 dispone que

El Banco Central de la República Argentina realizará una evaluación sobre el desempeño y las consecuencias del sistema de préstamos UVA para la adquisición de viviendas y los sistemas de planes de ahorro para la adquisición de vehículos automotor, sus consecuencias sociales y económicas, y estudiará mecanismos para mitigar sus efectos negativos atendiendo al criterio del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor.

A esto debe sumarse los decretos 319/20 y 767/20 que establecieron el congelamiento de las cuotas de créditos hipotecarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) con vigencia entre abril de 2020 y enero de 2021. Textualmente se señala en su fundamento que

En el contexto de la emergencia, resulta indispensable atender la situación planteada en torno a las ejecuciones hipotecarias de viviendas únicas y por créditos prendarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) (...). Que la doctrina imperante en nuestro país ha reconocido la necesidad de revisión legal y judicial del contenido de los mutuos hipotecarios, estableciendo criterios de equidad para establecer el equilibrio en las contraprestaciones (Gelli, 2018, pp. 151 y 152).

Estableciéndose en la evolución de las cuotas tras el prolongado período de congelamiento, por el decreto 767/2020 en el artículo 3º un mecanismo de convergencia con vigencia entre febrero de 2021 y julio de 2022. Fijándose también un seguimiento para identificar y atender posibles casos de vulnerabilidad que afecten a deudores hipotecarios UVA, dentro del marco establecido por el decreto 767/20: A partir de la vigencia del presente decreto y hasta el 31 de julio de 2022,

las entidades financieras deberán habilitar una instancia para considerar la situación de aquellos clientes comprendidos o aquellas clientas comprendidas en el presente decreto que acrediten que el importe de la cuota a abonar supera el TREINTA Y CINCO POR CIENTO (35%) de sus ingresos actuales —considerando el/los deudor/es/codeudor/es o la/las deudora/s/codeudora/s y computados en igual forma a lo previsto al momento del otorgamiento de la financiación— debiendo contemplar situaciones especiales debidamente acreditadas que deriven en una variación de los deudores/codeudores considerados o deudoras/codeudoras consideradas en su origen.

Además, se dispuso la suspensión de los plazos de prescripción y de caducidad de instancia en los procesos de ejecución hipotecaria y de créditos prendarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA).

Se insiste, la solución normativa hasta acá propuesta es una negociación o re negociación contractual (Previsto como atenuación de ese efecto vinculante de los contratos) determinando como parámetro el criterio del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor, pero sin tener en cuenta la desigualdad estructural que caracteriza a la sociedad actual. Y hasta aquí solo se decidió limitar el monto de las cuotas a pagar, pero no una quita del capital adeudado o su congelamiento en términos razonables.

Como se indicó la adecuación del contrato desde lo contractual ya se encuentra contemplada en el artículo 1091 del CCiv. y Com. y en particular respecto a las cuotas a pagar fue previsto por el artículo 7 de la ley 27.271 para los UVIs con la posibilidad de que tenga que extender el plazo del crédito. Inclusive el BCRA en la Comunicación “A” 6175 establece que

Al momento del otorgamiento de financiaciones a personas humanas, se deberá tener especial atención a la relación cuota/ingreso de manera de que el deudor pueda afrontar posibles incrementos en el importe de las cuotas sin afectar su capacidad de pago, teniendo en cuenta que sus ingresos pueden no seguir la evolución de la Unidad de Valor Adquisitivo actualizable por ‘CER’ (‘UVA’) ni la del ‘CVS’.

Ahora bien, conforme se previó normativamente y hasta ahora se reguló (decretos 319/20 y 767/20 y ley 27.541), la necesidad de la continuidad del vínculo y la readecuación de los términos económicos del mismo, ente caso entendemos, es a efectos de que se cumpla estrictamente lo pactado: A efectos de la devolución del capital adeudado, eso sí, actualizado.

Así las cosas, en estos tipos de contratos de larga duración (mutuo o préstamos bancario), el propietario del capital nunca pierde, ni contra la inflación como el



resto de los mortales. Se recuerda que los UVAs tuvieron un incremento de más de 600% en casi 6 años de capital, y no estamos hablando de tasas de interés moratorio o punitivo que suponen un incumplimiento del deudor o de un interés compensatorio por el uso del capital ajeno como “precio” pactado por el préstamo. La continuidad del vínculo contractual y la adecuación de los términos del contrato permitiendo que continúe la actualización del capital, en cierta medida legitiman un enriquecimiento incausado. El valor de los bienes o servicios contratados no aumentan en este caso su valor por sus escasas o por sus prestaciones sino por pura especulación financiera.

Lo cierto es que se estructura jurídicamente, al menos estos créditos con capital actualizable como una obligación de valor, en beneficio exclusivo del prestamista o mutuante. Resulta ser inciertas para el consumidor/usuario de servicios financiero la totalidad de su contenido económico y las implicancias que traen aparejados, cumpliéndose difícilmente con el deber de información exigido en los artículos 4 y 36 de la ley 24.240, en especial respecto al sistema de amortización del capital y cancelación de los intereses, como la cantidad, periodicidad y monto de los pagos a realizar.

La problemática seguramente no es de las más urgentes ni afecta a la sociedad en su totalidad. Lo cierto es que resulta necesario poner énfasis en decidir si lo que se quiere es la existencia de una sociedad endeudada o sobre endeudada a través de estos instrumentos financieros cuya finalidad es mantener actualizado el capital adeudado o, siendo el crédito un eje central en nuestra sociedad la necesidad de una regulación que permita el acceso al crédito, sobre todo para viviendas, en términos equitativos y dignos sin poner en riesgo el futuro de varias generaciones.

#### **IV. Casos jurisprudenciales**

El análisis teórico debe ir acompañado, según entendemos, de los criterios imperantes en esta materia. Así las cosas, debe señalarse que han existido diferentes pronunciamientos judiciales respecto a los denominados “créditos UVAs” en diferentes jurisdicciones:

En “Pieron Oscar Ebert c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires (sucursal General Lavalle) s/ Medidas cautelares (traba/levantamiento)” del juzgado en lo civil y comercial N° 4 - dolores con fecha del 16/12/2019 se señaló que

Y si bien era un dato cierto que los créditos UVA actualizarían su monto en base al CER, el cual tiene en cuenta el índice de precios al consumidor, índice que refleja la inflación, la ley de presupuesto nacional, durante todos los años en los que ha estado en vigencia la línea de créditos UVA, previó un índice inflacionario mucho menor que el que en

definitiva hemos tenido en igual período (p. 2) (...). Y si bien comparto la idea de que las deudas deben ser pagadas, ello no puede ser a cualquier costo, más aun en casos como el presente en los que el Estado promocionó la contratación de los créditos UVA afirmando y asegurando la eliminación del problema inflacionario, resultado que claramente no fue obtenido, sino todo lo contrario, se profundizó, siendo absolutamente injusto cargar a los habitantes de manera individual por las consecuencias de políticas económicas en las que ellos no han tenido incidencia alguna (p. 4) (...). En consecuencia se dispuso que las partes "...renegocien los términos del crédito bancario en condiciones que el mismo pueda ser abonado por el deudor (...) y que (...) el monto de la cuota a abonar no podrá tener una incidencia superior al veinte por ciento (20%) del salario bruto que el deudor percibe (p. 6).

En "Barresi Alfredo Víctor c/ Chevrolet de ahorro para fines determinados SA y otros s/ Daños y perj. incump. contractual (exc. Estado)" del Juzgado Civil y Comercial N° 2 de la Plata se decidió en igual sentido para el supuesto de un plan de ahorro para fines determinado limitando el monto de la cuota abonar mediante una medida cautelar. Interesa destacar el sustento factico de la medida en cuanto se señala que "el valor del producto al momento de la entrega era de \$ 329.598,58, y que más luego a junio/2019 resulta de \$ 786.900- (es decir duplico su valor), más luego en el mes de octubre/2019 resulta de \$ 1.071.900- (es decir triplico su valor), todo ello en menos de 22 meses (...) (p. 4).

En autos "Barbosa Mariela Eliana c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires s/ Medida Cautelar Anticipada" del Juzgado Civil y Comercial N° 2 de la Plata con fecha del 15 de mayo de 2020 se dispuso limitar el monto de la cuota abonar mediante una medida cautelar en los términos de la Comunicación del Banco Central de la República Argentina «A» 6884 que limita el monto de las cuotas de los créditos UVA a un máximo del 35% de los ingresos mensuales de los deudores. El sustento factico de esta medida es

Que los incrementos del valor de la unidad UVA en comparación a los incrementos salariales que ha tenido el deudor consumidor, y que según acredita con los recibos de sueldo acompañado la cuota del crédito en la actualidad le insume el 70 % de sus ingresos salariales. Los ingresos de la Sra. Barbosa se encuentran comprometidos por la afectación en forma sustantiva sus salarios, y que se refuerza por el débito-cobro automático que realiza la entidad bancaria, dejando en la práctica afectado el sueldo del deudor trabajador para su subsistencia en los gastos esenciales mínimos de la vida.- En nuestro caso particular, al momento de contratar el mutuo hipotecario en la modalidad crédito UVA comprometía en el pago un monto equivalente al 25 % de sus

ingresos económicos salariales, y nada le hacía prever ni tampoco lo informaba la institución de crédito, que la alteración de las variables económicas (inflación, precio dólar, porcentaje aumento salariales, etc.) hoy deba afectar para el pago del crédito el 70 % de sus ingresos mensuales regulares (pp. 4 y 5).

En “Serna Diego Rodrigo y otro/a c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires s/ Medidas Cautelares (traba/levantamiento)” la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Plata ratificó la medida cautelar dispuesta en primera instancia respecto al congelamiento del monto de la cuota de un préstamo “UVA” con garantía hipotecaria.

En ‘Butera Flavio Damián c/ Banco de la provincia de buenos aires s/ medidas cautelares’ la Sala II de la Cámara Civil y Comercial de Azul, con fecha del 18/03/2021 modificó la medida cautelar concedida en primera instancia, disponiendo que las cuotas mensuales pendientes no podrán superar el 30% de los haberes del actor, manteniendo la prohibición de iniciar reclamos judiciales o extrajudiciales al actor. Sumado a ello, instó a las partes a iniciar una renegociación extrajudicial que debía adecuarse a ciertos parámetros, como son el “esfuerzo compartido” entre el acreedor y el deudor que surge como parámetro legal para la renegociación de los créditos UVA.

En “Pereyra Sábado, Claudia Celina c/ Banco de la Ciudad de Buenos Aires s/ relación de consumo” de la Secretaría N° 1 de la Of. Gestión Judicial en Relación Consumo - Juzgado Catyrc N° 12, con fecha del 07/06/2021 dispuso como medida cautelar “que ajuste la cuota del contrato de préstamo personal o crédito personal “Ciudad Veloz Plan Sueldo” correspondiente ... a efectos de que no supere el 25% de su remuneración neta. Ello, hasta tanto se dicte sentencia definitiva (...) (pp. 15 y 16). En este caso se trata de una línea de créditos UVA (unidad de valor adquisitivo) para consumo personal.

En “R. M. M. c/ Banco BBVA Argentina S.A. s/ Relación de consumo” de la Cámara de la Of. Gestión Judicial en Relación Consumo - sala Catyrc 2, revocó el rechazo de la medida cautelar solicitada para que se readecue la cuota del préstamo UVAs con garantía hipotecaria. El Juez de primera instancia fundamenta el rechazo de la medida cautelar solicitada en que

si bien las constancias aportadas evidenciaban la existencia de un aumento en la cuota del préstamo oportunamente solicitado por el actor (...) el consumidor no podía *prima facie* desconocer lo que podría generar la actualización mensual según el Coeficiente de Estabilización de Referencia (en adelante, CER), circunstancia que descarta la posibilidad de configurar cualquier imprevisión (p. 1).

La Cámara por su parte, revoca este fallo considerando que “la totalidad de los ingresos del actor sólo alcanzarían para pagar aproximadamente el setenta y tres por ciento (73%) de la cuota adeudada (...) (p. 6). Además, señala que se encontraría comprendido dentro de la categoría de consumidor hipervulnerable, siendo este aquel consumidor que, a la vulnerabilidad que presenta como tal, se le suma otra circunstancia de vulnerabilidad como, en el caso, la condición de persona con discapacidad (Resolución 139/2020 de la Secretaría de Comercio Interior de la Nación) (p. 6).

En “Balestero Elian c/ Banco de la Nación s/ Proceso de consumo” de la Cámara de Apelaciones en lo Civil C cuarta de Mendoza con fecha del 26 de mayo del 2021 ratifica la medida cautelar dispuesta en primera instancia a través de la cual se readecua y congela la cuota del crédito UVAs con garantía hipotecaria en el 35% de los ingresos del deudor.

Por último, en “Azulay Marcos Enrique c/ BBVA Banco Francés SA/ Proceso de consumo” el Tribunal de Gestión Asociada de Mendoza con fecha del 09 de septiembre del 2021 ordena la suspensión del trámite instando a una renegociación contractual por el término de 90 días fijando pautas para ello (Documentación de las propuestas, información de horarios y días de reuniones, plazos procesales para contestar, entre otras) con intervención del Juzgado.

Recientemente con fecha del 13 de abril de 2022 en esta última causa citada se dictó sentencia definitiva, señalándose que

El desfase entre las previsiones inflacionarias proyectadas por el gobierno al tiempo de lanzarse al mercado los créditos UVA y la evolución real que tuvieron en el país los índices de inflación, han importado una modificación de las circunstancias económicas presupuestas por las partes que, por su intensidad, puede traducirse en una alteración de la base negocial de los contratos de créditos expresados en UVA, pudiendo habilitar medidas revisoras al amparo de la teoría de la imprevisión que regula el artículo 1091 del CCCN (Considerando I.3).

Agregándose que

Frente al panorama expuesto, clara resulta la imperiosa necesidad de una ley nacional que disponga la renegociación de los contratos para créditos hipotecarios UVA, a fin de brindar soluciones de fondo a todas las familias que han solicitado estos créditos. No obstante ello, solamente se han dispuesto legislativamente cinco congelamientos, que han dado cierta tranquilidad temporaria a los deudores hipotecarios, pero no una solución definitiva, ya que lo único que han hecho es acumular deuda. Ante la ausencia legislativa reseñada y en la difícil tarea

de tener que emitir un pronunciamiento en el presente caso sometido a mi decisión, comenzaré por recordar que la regla general es que los contratos se firman para ser cumplidos. Pero, como toda regla, tiene excepciones. En el caso de los contratos de ejecución continuada, una excepción se produce cuando hechos sobrevinientes, imprevisibles y extraños a la contratante hacen que el cumplimiento se torne excesivamente oneroso, en cuyo caso puede ser resuelto –extinguendo el contrato– o adecuarse a las nuevas circunstancias, menguando la responsabilidad contractual por ese incumplimiento (...). Además, en lo concerniente específicamente al ámbito de los contratos de consumo, la revisión, sea por vía de renegociación o por vía judicial, constituye una valiosa herramienta para superar la situación de sobreendeudamiento. El tomador de crédito debe ser tutelado en caso de endeudamiento excesivo y, en circunstancias tales, el punto de partida para juzgar la razonabilidad de cualquier solución de tipo correctivo se halla en las exigencias axiológicas derivadas del principio protectorio del consumidor de rango constitucional y de los derechos fundamentales implicados, que en la actualidad resultan de los arts. 1, 2 y 1094 del CCCN. (Considerando IV).

## V. Reflexiones finales

Como se indicó la temática es compleja y discutible.

Por un lado, se considera conforme puede apreciarse en algunos de los fallos señalado la existencia de una situación fáctica-económica de los deudores que les conlleva gran parte de sus ingresos el pago de las cuotas mensuales de los créditos UVAs/UVIs tomados. La solución frente a esto desde el Poder Judicial es, aunque cautelar, similar: La readecuación judicial del monto de la cuota a abonar con un tope porcentual respecto a sus ingresos.

Por otro lado, se afirma la necesidad de que los contratos sean cumplidos y en virtud de lo cual se plantea e insta a las partes a una renegociación contractual, por ahora al menos, sin pronunciarse, salvo en un solo caso hasta ahora, si el aumento del capital adeudado implica para el deudor una excesiva onerosidad sobreviniente.

Como se indicó, la readecuación judicial de los términos del contrato en los casos habilitados como la modificación que las partes realizaran constituye supuestos válidos de atenuación del efecto vinculante de los contratos. Las mayorías de las decisiones judiciales son cautelares aún, existiendo escasos pronunciamientos de “fondo”, pero lo cierto es que el contenido económico de los créditos UVAs/UVIs son objeto de análisis por los Juzgados y Tribunales.

En la actualidad están vigentes los decretos 319/20 y 767/20 que establecieron el congelamiento de las cuotas de créditos hipotecarios actualizados por UVA con vigencia entre abril de 2020 y enero de 2021. Por el decreto 767/2020 se fijó un mecanismo de convergencia con vigencia entre febrero de 2021 y julio de 2022.

Este último decretó contempló un seguimiento para identificar y atender posibles casos de vulnerabilidad que afecten a deudores hipotecarios UVA, y también deben contemplarse situaciones especiales debidamente acreditadas que deriven en una variación de los deudores/codeudores considerados o deudoras/codeudoras consideradas en su origen.

Estas medidas normativas, como las decisiones judiciales se limitaron al monto de la cuota mensual que el deudor debe abonar, lo cual es razonable en cuanto es la emergencia inmediata. Ahora bien, el fondo de la cuestión persiste: Los préstamos o créditos UVAs/UVIs en cuanto deudas de valor (artículo 772 del Código Civil y Comercial) se siguen actualizando, por lo que el consumidor/usuario de los servicios financieros tomados a través de un contrato de préstamos bancario no tiene certeza del monto total de su deuda, pero sí que será significativamente mayor al monto inicial recibido y tomado.

Entendemos que no se cumple con las previsiones del artículo 36 y 37 de la ley 24.240, en cuanto a que las cláusulas de ajustes resultan ser abusivas y desproporcionadas, y ciertamente desconocidas por los consumidores.

Frente a una deuda de valor contractual, actualizable conforme a la inflación, la renegociación contractual sin un congelamiento o quita del capital adeudado solamente acentúa la desigualdad estructural, y reafirma como principio rector en estos tipos de contratos de larga duración (mutuo o préstamos bancario), que el propietario del capital nunca pierde (aún ya habiendo multiplicado su crédito), ya que siempre tendrá garantizada la devolución del capital adeudado, actualizado.

Las deudas siempre deben ser pagadas, el problema es hasta que limite. No solo debe pensarse en el límite de los ingresos del deudor que le permitan abonar la deuda y subsistir, sino en cuál es el límite de ganancia de las entidades financieras, sobre todo cuando hablamos de créditos para la adquisición de viviendas familiares. Caso contrario, la problemática inicial que justificaron los créditos para facilitar el acceso a la vivienda se reformula: Si antes de estos créditos el problema era que familias enteras eran inquilinos toda su vida, la solución fue que sean deudores de por vida.

## VI. Bibliografía

- Alterini, A. A. (1999). *Contratos civiles —comerciales— de consumo. Teoría general*. Argentina: Abeledo-Perrot.
- Bauman Zygmunt (2000). *Trabajo, consumismo y nuevos pobres*. Sociología. Traducción: Victoria de los Ángeles Boschiroli. Barcelona. Editorial Gedisa.
- Betti, E. (2000). *Teoría General del Negocio Jurídico*. Argentina: Editorial Comares.
- Borda, A. (2016). *Derecho civil. Contratos*. Argentina: La Ley.
- Bourdieu, P. (2001). *Las estructuras sociales de la Economía*. Traducción: Horacio Pons. Buenos Aires. Manantial.
- Castells, M. (1997). *La sociedad red*. Versión Castellana de Carme Martínez Gimeno. Editorial: Alianza Editorial.
- Castel, R. (2010). *El ascenso de las incertidumbres. Trabajo, protecciones, estatuto del individuo*. Fondo de Cultura Económica.
- Castells, M. (2000). *La sociedad red*. Versión Castellana de Carme Martínez Gimeno. Alianza Editorial.
- Centanaro, E. (2015). *Manual de Contratos*. Argentina: La Ley.
- Gherzi, C. A. (1998). *Contratos Civiles y Comerciales*. Argentina: Astrea.
- Herrera, M.; Caramelo, G. y Picasso, S. (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. Argentina: Infojus.
- Leturia, M. F. y Gochicoa, A. E. (2020). Mercados financieros y bursátiles como mercados de consumo. Protección de los usuarios y consumidores financieros". *Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Nacional de La Plata*. Año 17/Nº 50-2020. Anual.
- Leturia, M. F. y Jalil, S. (2021). *Manual del Martillero y del Corredor*. Segunda Edición. Argentina: Librería Editora Platense.
- López de Zavalía, F. J. (1997). *Teoría de los contratos*. T. I. Parte General. 4ª edición. Argentina: Zavalía.
- Lorenzetti, R. L. (2003). *Contratos. Parte especial*. Argentina: Rubinzal-Culzoni.

Lorenzetti, R. L. (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. Argentina: Editorial Rubinzal-Culzoni.

Luzzi y Wilkis (2018). Bancarización y acceso al crédito. En Piovani J. I. y Salvia A. (comps.) *La Argentina en el siglo XXI. Cómo somos, vivimos y convivimos en una sociedad desigual*. Buenos Aires: Siglo XXI Editores.

Minor Mora Salas y Pérez Sáinz J. P. (2004). *La sociología económica: una lectura desde América Latina*. Primera edición. Costa Rica: Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO).

Mosset Iturraspe, J. (1998). *Contratos*. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni Editores.

Paniagua Valda, T. (2014). *Sociología de la economía (hacia una proyección plural)*. Primera edición. La Paz: ediciones Pachakuti

Rivera y Cровi (2016). *Derecho Civil, Parte general*. Buenos Aires: Abeledo Perrot.

Rivero, J. C. y medina, G. (2015). *Código Civil y Comercial Comentado*. Buenos Aires: La Ley.

Wilkis, A. (2014). *Las formas elementales del endeudamiento: consumo y crédito en las clases populares y medias de Buenos Aires y Santa Fe*". Santa Fe: Ediciones UNL, Libro digital, PDF - (Ciencia y tecnología). Recuperado de <https://bibliotecavirtual.unl.edu.ar>

Wilkis, A. (2017). Desigualdad y poder en relaciones de crédito. Una perspectiva desde la sociología moral del dinero. Sociología del crédito y economía de las clases populares. Universidad Nacional Autónoma de México-Instituto de Investigaciones Sociales. *Revista Mexicana de Sociología* 76, núm. 2 (abril-junio, 2014): 225-252. México, D.F. ISSN: 0188-2503/14/07602-03.

Zelizer, V. A. (2011). *El significado social del dinero*. 1ª ed. Traducido por: María Julia De Ruschi. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

## **Legislación**

Constitución Nacional.

Ley 23.928, B.O. 27/03/1993.

Ley 24.240, Normas de Protección y Defensa de los Consumidores. B.O. 15/10/1993.



Ley 25.827 Presupuesto general de la Administración Nacional ejercicio 2004 B.O. 22/12/2004.

Ley 26.944, Código Civil y Comercial de la Nación. B.O. 01/0/2015 (ley 27.077).

Ley 27.271, Sistema para el Fomento de la Inversión en Vivienda B.O. 15/09/2016.

Ley 27.541, Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva B.O. 21/12/2019.

Ley 27.551 Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación B.O. 30/06/2020.

Decreto 319/20 (DECNU-2020-319) B.O. 29/03/2020.

Decreto 767/2020 (DECNU-2020-767) B.O. 25/09/2020.

Comunicación "A" 7249 BCRA.

Comunicación "A" 5945 BCRA.

Comunicación "A" 6069 BCRA.

### **Jurisprudencia**

Juzgado en lo Civil y Comercial N° 4 - Dolores. 16/12/2019. "Pieroni Oscar Ebert c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires (sucursal General Lavalle) s/ Medidas cautelares (traba/levantamiento)".

Juzgado Civil y Comercial N° 2 de la Plata, "Barresi Alfredo Víctor c/ Chevrolet de ahorro para fines determinados SA y otros s/ Daños y perj. incump. contractual (exc. Estado)".

Juzgado Civil y Comercial N° 2 de la Plata, 15/05/2020. "Barbosa Mariela Eliana c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires s/ Medida Cautelar Anticipada".

Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Plata. "Serna Diego Rodrigo y otro/a c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires s/ Medidas Cautelares (traba/levantamiento)".

Cámara Civil y Comercial de Azul, Sala II, 18/03/2021, "Butera Flavio Damián c/ Banco de la provincia de buenos aires s/ medidas cautelares".

Juzgado Catyrc N° 12, la Secretaría N° 1 de la Of. Gestión Judicial en Relación Consumo, 07/06/2021. "Pereyra Sábado, Claudia Celina c/ Banco de la Ciudad de Buenos Aires s/ relación de consumo".

Cámara de la Of. Gestión Judicial en Relación Consumo, sala Catyrc 2. “R. M. M. c/ Banco BBVA Argentina S.A. s/ Relación de consumo”.

Cámara de Apelaciones en lo Civil C cuarta de Mendoza, 26/05/2021, “Balestero Elian c/ Banco de la Nación s/ Proceso de consumo”.

Tribunal de Gestión Asociada de Mendoza, 09/09/2021, “Azulay Marcos Enrique c/ BBVA Banco Francés SA / Proceso de consumo”.

Fecha de recepción: 08-03-2022

Fecha de aceptación: 10-10-2022